

Overeenkomst privaatrechtelijke kaders en uitgangspunten herontwikkeling Sloterweg 984
12 december 2024

Ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw **5.1, 2, e** in haar hoedanigheid van waarnemend directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam, krachtens het Algemeen mandaatbesluit Amsterdam, namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: de Gemeente.
2. De besloten vennootschap MPO B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudend aan de Stadionweg 7, 1077 RV, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34320907, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder, Mul Projectontwikkeling B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde directeur, de heer **5.1, 2, e** hierna te noemen: de Erfpachter.

Ondergetekenden worden hierna afzonderlijk of gezamenlijk aangeduid als respectievelijk Partij en Partijen.

Nemen het volgende in aanmerking

- a. De Erfpachter is rechthebbende van het Perceel.
- b. De Erfpachter is voornemens om het bestaande vastgoed op het Perceel te herontwikkelen op basis van het Bouwplan.
- c. De Erfpachter heeft reeds een aanvraag voor de verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning gedaan, welke aanvraag bij het aangaan van de onderhavige Overeenkomst privaatrechtelijke kaders en uitgangspunten herontwikkeling Sloterweg 984, hierna te noemen: de Overeenkomst, nog in behandeling is bij het bevoegd gezag.
- d. Naast verkrijging van publiekrechtelijke toestemming als voornoemd, welke toestemming uitdrukkelijk geen onderwerp van regeling is in de Overeenkomst, is voor de realisatie van het Bouwplan op het Perceel eveneens de privaatrechtelijke medewerking van de Gemeente vereist.
- e. Partijen zijn daarom in overleg getreden teneinde aan de onder d. genoemde voorwaarde te kunnen voldoen.

- f. Vooruitlopend op het uitbrengen van de Erfpachtaanbieding wensen Partijen de daaraan gerelateerde eisen en voorwaarden in de Overeenkomst vast te leggen en verklaren derhalve als volgt te zijn:

Overeengekomen

Artikel 1 Definities

Onder de in de Overeenkomst genoemde definities, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Algemene bepalingen (AB):	de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht; op het Erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 (AB 1966) van toepassing.
Bestemmings- of bebouwingswijziging:	de wijziging van de in de erfpachtaakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik en bebouwing van het Perceel.
Bouwplan:	het geheel van werken dat de Erfpachter op grond van de Overeenkomst op het Perceel zal ontwikkelen en realiseren, en waarvoor de Erfpachter een aanvraag voor de verkrijging van de benodigde omgevingsvergunning heeft ingediend bij het bevoegd gezag (OLO4011635).
Erfpachtaanbieding:	de schriftelijke aanbieding die de Gemeente uitbrengt aan de Erfpachter voor de wijziging van het Erfpachtrecht.
Erfpachtrecht:	het zakelijk recht van erfpacht, gevestigd op het Perceel, en dat als kenmerk heeft E4841/4 en E4841/5.
Herziening bij Transformatie:	de herziening van het erfpachtrecht naar een nieuw 50-jarig tijdvak, ten gevolge waarvan de meeste recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard en waarvoor een herziene canon verschuldigd is.
Maaiveld:	het deel van het Perceel, niet behorende tot de openbare ruimte, dat niet bebouwd wordt.

Nadeelcompensatie:	de vergoeding van schade als bedoeld in titel 4.5. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met afdeling 15.1 Omgevingswet (Ow).
Nutsvoorzieningen:	het geheel aan (ondergrondse) kabels en leidingen, inclusief de riolering, ten behoeve van afvalvoorzieningen, energie, gas, water, elektriciteit, warmte, internet, telecommunicatie en dergelijke, inclusief bovengrondse voorzieningen, zoals schakelkasten en technische ruimtes.
Omgevingsvergunningen Onherroepelijk:	de verleende omgevingsvergunning voor bouwen waartegen geen bezwaar en (hoger) beroep meer open staat.
Perceel:	het erfpachtperceel plaatselijk bekend: Sloterweg 984 te Amsterdam, kadastraal bekend: gemeente Sloten (NH), sectie E, nummers 8215, 8214 en 5064, zoals weergegeven op de kaart die als Bijlage 1 is bijgevoegd.

Artikel 2 **Bouwprogramma**

De Erfpachter is verplicht het volgende bouwprogramma op te nemen in het Bouwplan:

- 9 middeldure huurwoningen;
- 20 vrije sector huurwoningen;
- voor het parkeren van auto's gelden de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Auto);
- voor het parkeren van fietsen en scooters gelden de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018).

Voor middeldure huurwoningen geldt dat ze dienen te worden verhuurd onder de "Herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur (Vervolg Actieplan Meer Middeldure Huur 2020)", vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 2 juni 2020. Op 16 juli 2024 heeft het college van B&W van de gemeente Amsterdam een overgangsregel vastgesteld die van invloed is op de afspraken middeldure huurwoningen. Met deze overgangsregel sluit de gemeente Amsterdam aan bij de Wet betaalbare huur die per 1 juli 2024 in werking is getreden. Zie Bijlage 4 voor het collegebesluit tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur. De overgangsregeling biedt meer ruimte voor middeldure huurwoningen in de maximale huur en gemiddelde huur. Dit zal nader worden uitgewerkt en vastgelegd in de Erfpachtaanbieding. Verder dienen de middeldure huurwoningen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient sprake te zijn van een zelfstandige woning die minimaal de eerste 25 jaar na erfpachttuigifte wordt verhuurd.
- b. De huurprijs heeft een bovengrens van € 1.274 per maand (op basis van de overgangsmaatregel, prijspeil 2024). De bovengrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het

Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

- c. De gemiddelde kale aanvangshuur is 5.1, 2, bop basis van de overgangsmaatregel, prijspeil 2024). Deze gemiddelde huur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumenten-prijsindex reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.
- d. In de eerste 20 jaar na erfpachtuitgifte mogen de maandhuren jaarlijks met maximaal CPI +1% punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- e. De aanvangshuur na mutatie gaat verder op het huurniveau van voor de mutatie. De huur hoeft niet meer terug te vallen in het middeldure segment.
- f. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte mogen de huren voor zittende huurders nog steeds met maximaal CPI +1%punt worden verhoogd. (CPI jaargemiddelde van het voorgaande jaar, reeks alle huishoudens, 2015=100).
- g. In het 21ste tot en met het 25ste jaar na erfpachtuitgifte gelden voor nieuwe verhuringen de afspraken die de verhuurder en huurder overeenkomen over de huur en huurverhoging (vrije huur);
- h. De woningen mogen op zijn vroegst 25 jaar na erfpachtuitgifte worden uitgepand als koopwoning. Voor deze uitpanding na 25 jaar is geen erfpachtbijbetaling verschuldigd.
- i. De woningen worden toegewezen conform de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.
- j. Er mag geen verplichte gekoppelde verhuur van een parkeerplaats bij deze woningen plaatsvinden.
- k. Voor nieuwe middeldure huurwoningen geldt het woningdeelbeleid van de Gemeente zoals dat is vastgelegd in de vigerende Huisvestingsverordening Amsterdam.

Artikel 3 Openbare ruimte

3.1 Realisatie Bouwplan en Maaiveld.

De uitvoering van het Bouwplan en de inrichting van het Maaiveld komen geheel voor rekening en risico van de Erfpachter.

3.2 Openbare ruimte

- a. De Erfpachter dient met de inrichting van het Perceel aan te sluiten op de openbare ruimte;
- b. In verband met de positionering van afvalcontainers en het ophalen hier van zoals aangeduid op bijlage 2 dient de openbare ruimte vanaf de Sloterweg tot aan de ingang van het Perceel opnieuw ingericht te worden. De Gemeente en de Erfpachter dienen nog aanvullende afspraken over de inrichting van dit gedeelte van de openbare ruimte te maken waarbij uitgangspunt is dat de Erfpachter inricht en de Gemeente beheert.

3.3 Openbaar toegankelijke terreindelen

Uitgangspunt is dat de Erfpachter een deel van het Maaiveld als openbaar toegankelijke ruimte zal inrichten ten behoeve van de afvalinzameling (bijlage 2). De openbaar toegankelijke ruimte blijft in erfpacht bij de Erfpachter, maar wordt openbaar toegankelijk gemaakt en blijft openbaar toegankelijk. De Erfpachter dient het ontwerp voor de inrichting van dit deel (VO en DO) ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.

3.4 Nutsvoorzieningen

- a. De aanleg, omlegging en/ of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen, verband houdende met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte geschiedt in opdracht en voor rekening en risico van de Erfpachter.
- b. De aanleg, omlegging en/ of afsluiting van (kabels en leidingen voor) de Nutsvoorzieningen, verband houdende met de realisatie van het Bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte zullen/ zal door de Gemeente worden gecoördineerd.
- c. De Erfpachter is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de tijdige en correcte aanvraag van de benodigde huisaansluitingen met inachtneming van de regels van Werken In de Openbare Ruimte (WIOR).
- d. Als voor werken als bedoeld in dit artikellid de vestiging van erfdienstbaarheden, opstalrechten en/ of andere zakelijke rechten nodig is, of anderszins regelingen getroffen dienen te worden, dan dient de Erfpachter daarvoor zorg te dragen, voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Perceel. Indien voor het vestigen van de hiervoor bedoelde zakelijke rechten medewerking nodig is van de Gemeente, dan zal de Gemeente onder de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden deze medewerking verlenen. De kosten die verband houden met de vestiging van zakelijke rechten (o.a. kosten notaris, kadaster en andere administratieve kosten) komen voor rekening van de Erfpachter (of bij vestiging opstalrechten voor rekening van de opstaller), voor zover het betreft de Nutsvoorzieningen binnen het Perceel.

Artikel 4 Wijziging Erfpachtrecht

4.1 Wijziging Erfpachtrecht

De wijziging van het Erfpachtrecht zal door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan conform het gemeentelijke beleid op één van de volgende twee manieren worden vormgegeven:

- Bestemmings- of bebouwingwijziging;
- Herziening bij Transformatie, al dan niet op basis van beëindiging van het Erfpachtrecht en heruitgifte op basis van het Bouwplan.

In overleg tussen de Erfpachter en de Gemeente (afdeling Erfpacht en Uitgifte) wordt mede aan de hand van het resterende tijdvak van het Erfpachtrecht beoordeeld welke wijze(n) van erfpachtwijziging mogelijk is(zijn). Ten behoeve van de wijziging van het Erfpachtrecht zal de Gemeente aan de Erfpachter een Erfpachtaanbieding uitbrengen conform hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst en de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden en met inachtneming van het stappenplan zoals genoemd in artikel 4.2.

4.2 Stappenplan wijziging Erfpachtrecht

De Erfpachter en de Gemeente zullen uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de Overeenkomst gezamenlijk een stappenplan opstellen waaruit blijkt middels welke erfpachtwijzigingen en in welke volgorde deze erfpachtwijzigingen plaatsvinden in het kader van de herontwikkeling.

4.3 Grondwaarden, voorwaarden en geldigheid

- a. Op basis van het door de Erfpachter opgegeven Bouwprogramma worden de volgende grondwaarden per m² per functie gehanteerd:
 - Middeldure huurwoningen 50 tot 60 m² go* € 5.1, 2, b per m² go;

- Vrije sector huurwoningen > 60 m² go* 5.1, 2, b per m² go;
- Eengezinswoning koop (huidige bestemming) 5.1, 2, b per m² go;
- Tuincentrum (huidige bestemming) 5.1, 2, b per m² bvo;
- Parkeren op maaiveld (onbebouwd) 5.1, 2, b per plek;
- Parkeren op maaiveld (bebouwd) Minimale grondwaarde per plek**;
- Half verdiepte parkeergarage Minimale grondwaarde per plek**.

* Dit betreft de gemiddelde woninggrootte van het betreffende woonsegment.

** Minimale grondwaarde parkeren, prijspeil 2024 5.1, 2, b - per plek, exclusief btw.

Vaste en minimale grondwaarden worden niet geïndexeerd en afzonderlijk per kalenderjaar vastgesteld. Het moment van de erfpachtaanbieding is de prijspeildatum van de vaste of minimale grondwaarde. Bij de oppervlakten wordt uitgegaan van de norm NEN2580.

- b. De grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het voorlopige fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering worden aange-merkt, waardoor BTW hierbij niet van toepassing is.
- c. De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW. Indien - na beoorde-ling door de Gemeente - wel sprake is van een BTW- belaste levering (erfpachtwijziging), dan dienen de grondwaarden voor de woonbestemmingen daarop te worden aangepast door de Gemeente.
- d. De Erfpachter is canon of een (aanvullende) afkoopsom verschuldigd gebaseerd op de grondwaarden zoals hiervoor omschreven. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op het prijs- peil van december 2023 en worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens op de volgende wijze: over de periode vanaf 1 januari 2025 (i.c. In- gangsdatum indexering genoemd) tot en met ingangsdatum van de erfpachtwijziging (IE) wordt de erfpachtgrondwaarde (Grw) geïndexeerd op basis van wijziging van het maand- prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS, met dien verstande dat geen sprake zal zijn van prijsverlaging in geval van negatieve inflatie. De erfpachtgrondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de kalender- maand waarin de erfpachtwijziging (qua ingangsdatum zoals opgenomen in de Erfpacht- aanbieding) plaatsvindt, gedeeld door het overeenkomstig prijsindexcijfer van de kalender- maand zijnde juli 2024 (de kalendermaand liggend zes kalendermaanden voor de Ingangs- datum indexering).

Hierin is:

$$\text{Grw IE} = \text{Grw Ingangsdatum indexering} \times (\text{CPI IE-6} / \text{CPI Ingangsdatum indexering-6})$$

- Grw IE: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de ingangsdatum van de erfpachtwijziging(en);
- Grw Ingangsdatum indexering: de erfpachtgrondwaarde ten tijde van de Ingangsdatum indexering;
- CPI IE-6: het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens voor de maand, gelegen 6 maanden voor de ingangsda- tum van de erfpachtwijziging(en), zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het CBS of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
- CPI Ingangsdatum Indexering-6: het overeenkomstige cijfer voor de maand zijnde de maand gelegen 6 maanden voor 1 januari 2025 (zijnde juli 2024).

Indien door enige oorzaak één of meer prijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, worden deze door de Gemeente bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

- e. De canon wordt berekend met het toepasselijke canonpercentage van het kwartaal waarin de schriftelijke aanvraag voor de erfpachtwijziging(en) volledig is. Van een volledige aanvraag is in ieder geval sprake als de benodigde omgevingsvergunning(en) is (zijn) verleend. Voor de overige voorwaarden op dit punt wordt verwezen naar het 'Document volledige aanvraag', welk is te vinden op website: amsterdam.nl/erfpacht. Er wordt geïndexeerd vanaf 1 januari 2025 tot de ingangsdatum van de wijziging van het Erfpachtrecht. Wanneer hiervoor erfpachtgrondwaarden voor specifieke bestemmingen ontbreken, zullen deze bepaald worden door de Gemeente op basis van het gemeentelijk grondprijnsbeleid, wanneer het definitieve programma bekend is op grond van het prijspeil van dat moment, en zullen deze grondwaarden in Erfpachtaanbieding vastgelegd worden.
- f. Bij deze Overeenkomst is de tijdelijke regeling transformatie-impuls van 10% tegemoetkoming op de grondwaarden voor het gereuleerde (betaalbare) woonprogramma van toepassing, zoals door het College van B&W van Amsterdam vastgesteld op 18 januari 2022 met kenmerk ZD2022-000568 (zie Bijlage 3). Dit geldt uitsluitend voor de middeldure huurwoningen als onderdeel van deze herontwikkeling. De transformatie-impuls is niet van toepassing op minimale grondwaarden, geldt niet indien sprake is van de vaste afkoopsommen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties en is niet van toepassing op niet-woonbestemmingen, ook niet als deze behoren bij het woonprogramma (zoals o.a. parkeren). Voor de volledige inhoud van deze regeling wordt verwezen naar het betreffende collegebesluit. De Transformatie-impuls van 10% wordt berekend op basis van de afgegeven grondwaarden zoals opgenomen in artikel 4.3 onder a) (na eventuele fiscale correctie van deze grondwaarden).

4.4 Depreciatie grondwaarden

Bij Herziening bij Transformatie is 10% depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde van het gehele programma. Indien wordt gekozen voor Bestemmings-of bebouwingswijziging van het Erfpachtrecht, dan geldt de depreciatiefactor van 0,9 (10% depreciatie) in de nieuwe situatie alleen voor:

- a) een nieuwe bestemming ten opzichte van de oude erfpachtbestemming, en/of
- b) voor zover er sprake is van dezelfde erfpachtbestemming, slechts voor zover er meer vierkante meters worden gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie; indien in de erfpachtvoorwaarden vierkante meters zijn vermeld, geldt de depreciatie derhalve alleen voor het meerdere aan programma ten opzichte van het opgenomen aantal vierkante meters; indien in de erfpachtvoorwaarden geen vierkante meters zijn opgenomen, geldt de depreciatie op het meerdere aan programma ten opzichte van de feitelijke bestaande bebouwingsomvang voor aanvang van de erfpachtwijziging.

4.5 Overige financiële afspraken

De definitieve grondwaarden, de daarop gebaseerde canonbedragen en afkoopsom(men), de eventuele depreciatie en/of eventuele restantwaarde afkoopsom over het lopende tijdvak worden berekend aan de hand van het daadwerkelijk te realiseren Bouwprogramma zoals opgenomen in de omgevingsvergunning en de ingangsdatum van de wijziging van het Erfpachtrecht. Tevens zal na realisatie van het Bouwplan een nameting plaatsvinden volgens de norm NEN 2580 en, in geval

er meer vierkante meters (m² go voor woonbestemmingen en m² bvo voor niet-woonbestemmingen) of meer parkeerplaatsen aan programma is gerealiseerd dan is overeengekomen, dienen de extra gerealiseerde vierkante meters of parkeerplaatsen alsnog met de Gemeente te worden afge-rekend op grond van het op dat moment geldende grondprijsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil. Indien blijkt dat er minder vierkant meters zijn gerealiseerd zullen de bedragen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden.

4.6 Fiscaliteit

Het wijzigen van een bestaand erfpachtrecht betreft een belastbaar feit. De in deze Overeenkomst genoemde grondwaarden gaan uit van een niet-BTW belaste levering als voorlopig fiscaal uitgangspunt. Hieraan kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Om de (definitieve) fiscale uitwerking te bepalen, ontvangt de Gemeente uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de Overeenkomst een notitie van de (fiscale adviseur van de) Erfpachter. In deze notitie dient een toelichting te worden gegeven op het stappenplan zoals genoemd in artikel 4.2, waarbij per erfpachtwijziging wordt ingegaan op de fiscaliteit. De Gemeente zal de fiscale notitie vervolgens inhoudelijk beoordelen en indien nodig in overleg treden met de (fiscaal adviseur van de) Erfpachter. De Gemeente bepaalt uiteindelijk de fiscale uitwerking en baseert de erfpachtberekeningen en de Erfpachtaanbieding daarop.

4.7 Erfpachtaanbieding

De definitieve Erfpachtaanbieding wordt niet eerder aangeboden dan het moment waarop de Erfpachter in het bezit is van een Omgevingsvergunning Onherroepelijk, die geheel door en voor rekening en risico van de Erfpachter dient te worden verkregen.

4.8 Medewerking Gemeente

Van privaatrechtelijke gemeentelijke medewerking voor de realisatie Bouwplan is slechts sprake nadat de Erfpachter de Erfpachtaanbieding (welke onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring wordt gedaan) tijdig, onvoorwaardelijk en schriftelijk heeft geaccepteerd en er tevens gemeentelijke bestuurlijke goedkeuring heeft plaatsgevonden.

4.9 Aanvaarden Perceel

Indien de Erfpachter kiest voor Herziening bij Transformatie dient het Erfpachtrecht te worden beëindigd, waardoor het terrein en het gebouwde in volle eigendom van de Gemeente komen, om het Perceel vervolgens door de Gemeente te laten voorsplitsen in appartementsrechten. Direct volgend op de splitsing in appartementsrechten zullen de appartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven aan de Erfpachter. Aangezien het Perceel reeds geruime tijd bij de Erfpachter en eventuele rechtsvoorganger(s) in gebruik is (geweest), staat de Gemeente niet in voor de milieuhygiënische geschiktheid van (de bodem van) het Perceel en de staat van de zich daarop bevindende gebouwen en/ of opstallen. In verband met het voorgaande kan de Gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor aanwezige verontreinigingen in de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater en/of de waterbodem. De Gemeente staat ook niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages en dergelijke) en asbest. De Gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken en eventuele aanwezigheid van asbest met betrekking tot de opstallen niet aansprakelijk, noch gehouden daarvoor enige vergoeding of compensatie aan te bieden. De Erfpachter vrijwaart de Gemeente volledig voor alle aanspraken van derden die voortvloeien uit het

eventueel niet in milieu-hygiënische zin geschikt zijn van het Perceel voor de in deze Overeenkomst opgenomen bestemming en/ of eventuele gebreken in het gebouwde dan wel de opstallen en/ of de eventuele aanwezigheid van asbest.

Artikel 5 grond/ zand

a. Grondbalans

Bij het grondwerk vrijkomende grond moet zo mogelijk binnen het Perceel worden hergebruikt voor zover dat milieu-hygiënisch is toegestaan. De voor hergebruik binnen het Perceel vrijkomende grond moet door de Erfpachter op het Perceel en/ of een werkterrein worden opgeslagen.

b. Eigendom vrijkomende grond

Vrijkomende grond die niet wordt hergebruikt binnen het Perceel dient om niet te worden aangeboden aan de Gemeente (Afdeling Bodem, hierna te noemen: Bodem, onderdeel van Grond en Ontwikkeling).

c. Aanbieden van vrijkomende grond

Voor acceptatie van de grond door Bodem dient de Erfpachter minimaal één maand voor de start van de ontgraving, een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen bij Bodem. Dit formulier is te vinden op de webpagina van de Grondbank Amsterdam, op de website van de gemeente Amsterdam. Bodem kan een onvolledig en/ of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling nemen. Uiterlijk twee weken na de aanvraag zal Bodem berichten of zij de grond accepteert. Indien Bodem de grond accepteert, zal zij een locatie aanwijzen waar de grond kan worden afgeleverd. Als de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 kilometer van het Perceel is gelegen, zal de Gemeente **5.1, 2, b** per kubieke meter per kilometer vergoeden voor zover de aangewezen locatie verder is gelegen dan een straal van 25 kilometer van het Perceel. Als Bodem:

- de grond niet wil accepteren, dan dient de Erfpachter naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking en transport van deze grond;
- de grond niet wil accepteren, omdat de grond niet tijdig en/ of niet conform het hiervoor bedoelde aanvraagformulier en het reglement aan Bodem is aangeboden, dan is de Erfpachter aansprakelijk voor het door de Gemeente geleden nadeel;
- aangeeft voor de grond verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, dan is de Erfpachter vrij om voor eigen rekening en risico een andere verwerker te benaderen voor verwerking.

Artikel 6 Nadeelcompensatie

- a. De Erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente tot vergoeding aan de Gemeente van Nadeelcompensatie die onherroepelijk worden toegekend als gevolg van de uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende ruimtelijk besluiten alsmede uit alle overige rechtmatige overheidsdaden verband houdende met het Bouwplan, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente en de samenhangende kosten als bedoeld in artikel 4.129 Awb.
- b. De Gemeente neemt een aanvraag om Nadeelcompensatie in behandeling conform de Verordening Nadeelcompensatie Amsterdam 2022 en daarbij behorende Beleidsregel normaal maatschappelijk risico bij aanvragen Nadeelcompensatie. De Gemeente zal de Erfpachter schriftelijk informeren over een ingediende aanvraag om Nadeelcompensatie die gebaseerd is op een ruimtelijk besluit dan wel overige rechtmatige overheidsdaad als bedoeld onder

- sub a. en de Erfpachter bij de behandeling daarvan betrekken op de wijze zoals beschreven in de voornoemde verordening en in de gelegenheid stellen om te reageren op een door een adviseur opgesteld advies
- c. Betaling door de Erfpachter vindt plaats door middel van een factuur en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal de Erfpachter vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen vanaf de vervaldatum van de factuur tot de dag van algehele voldoening.
- d. Het staat de Erfpachter vrij om met degene die een aanvraag om Nadeelcompensatie heeft ingediend, namelijk de verzoeker, te onderhandelen over een in overleg met de Gemeente goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen vorenbedoelde partijen tot overeenstemming, dan betaalt de Erfpachter het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. De Erfpachter draagt er zorg voor dat de verzoeker om vergoeding van Nadeelcompensatie de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van Nadeelcompensatie van de verzoeker met wie de Erfpachter een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikellid bepaalde laat de aansprakelijkheid van de Erfpachter jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor Nadeelcompensatie geheel onverlet.

Artikel 7 Integriteit

- 7.1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/be-stuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. De Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van de Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 7.2 De Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van de Overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
- het door de Erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
 - het feit dat tegen de Erfpachter strafvervolging is ingesteld;
 - het door de Erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/ of belastingen.
- 7.3 De Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan de Erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan contractpartij indien zij:
- direct of indirect leiding aan de Erfpachter geven;
 - bij de uitvoering van de Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over de Erfpachter zeggenschap hebben;
 - aan de Erfpachter vermogen verschaffen;
 - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW,
 - of anderszins in een samenwerkingsverband tot de Erfpachter staan.

- 7.4 De Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.
- 7.5 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over de Erfpachter om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 7.6 De Erfpachter zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra de Erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij strafvervolgning is ingesteld.
- 7.7 De Erfpachter meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van de Erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).
- 7.8 De Gemeente heeft het recht om de Erfpachter gedurende de looptijd van de Overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van de Erfpachter nodig heeft, zal de Erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.
- 7.9 De Gemeente heeft het recht om door de Erfpachter bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. De Erfpachter staat ervoor in dat bij de uitvoering van de Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Erfpachter kan worden verlangd.
- 7.10 De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.
- 7.11 De Gemeente kan de uitvoering van de Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen de Erfpachter en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
- De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
 - De Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
 - De Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;

- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolgning tegen de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- De Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- De Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een overeenkomst door de Erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- De Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van de Erfpachter of een aan de Erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

7.12 Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de Erfpachter.

7.13 Indien de Gemeente de Overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de Erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

7.14 De Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 8 Eigen verantwoordelijkheid bevoegd gezag

8.1 Onderscheid publiekrechtelijke taken en de Overeenkomst

De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publieke taken een eigen verantwoordelijkheid die zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van de Overeenkomst valt.

8.2 Geen schadevergoeding bij uitblijven publiekrechtelijke medewerking

De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van de Erfpachter die is veroorzaakt doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten die in het kader van de Overeenkomst van belang zijn.

Artikel 9 Duur

De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan. Indien echter op de datum gelegen 18 maanden na ondertekening van de Overeenkomst de Erfpachtaanbieding niet onvoorwaardelijk schriftelijk is aanvaard door de Erfpachter, en evenmin een Realisatieovereenkomst tot stand is gekomen tussen Partijen, kan de Gemeente de Overeenkomst eenzijdig buitengerechtelijk ontbinden. Onder de datum van ondertekening van de Overeenkomst verstaan Partijen de datum waarop de Overeenkomst namens zowel de Erfpachter als de Gemeente is ondertekend.

Artikel 10 Faillissement en surseance

- a. De Gemeente is bevoegd eenzijdig buitengerechtelijk de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, indien vóór het einde van de Overeenkomst de Erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Erfpachter surseance van betaling wordt verleend.
- b. Indien de Gemeente ontbindt als bedoeld onder a. is de Erfpachter de op dat moment verschuldigde reeds opeisbare bedragen onverminderd verschuldigd. Reeds betaalde bedragen worden niet gerestitueerd.

Artikel 11 Ontbinding

- a. De Overeenkomst kan door ieder der Partijen zelfstandig worden ontbonden indien de verlening van voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen of andere publiek-rechtelijke besluiten als blijvend onmogelijk moet worden geacht.
- b. Ontbinding geschiedt buitengerechtelijk, schriftelijk en heeft tot gevolg dat Partijen over en weer per direct bevrijd worden van hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst. Een ontbinding op grond van dit artikel of artikel 10 leidt tussen Partijen niet tot schadeplichtigheid.

Artikel 12 Overdracht van rechten

12.1 Overdracht rechten/ plichten van de Overeenkomst

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/ of plichten uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel deze rechten en/ of plichten te verpanden of anderszins te bezwaren. De Gemeente kan haar toestemming in ieder geval weigeren indien naar haar oordeel de volledige nakoming van de Overeenkomst onvoldoende wordt gewaarborgd en/ of indien niet wordt voldaan aan de eisen welke voortvloeien uit het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

12.2 Overdracht zeggenschap binnen rechtspersoon

Het is de Erfpachter niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap binnen de rechtspersoon van de Erfpachter over te dragen. De Gemeente zal haar toestemming verlenen indien naar haar oordeel de verkrijger voldoet aan de eisen van het dan geldende gemeentelijke integriteitsbeleid.

Artikel 13 Wijziging Overeenkomst

Wijzigingen van of aanvullingen op de Overeenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.

Artikel 14 Rechtskeuze en Geschillenregeling

Op de Overeenkomst is Nederlandse recht van toepassing. Alle geschillen die ontstaan tussen Partijen naar aanleiding van de Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslecht door de Rechtbank Amsterdam.

Artikel 15 Geldigheid/ onverbindende bepaling(en)

Indien een bepaling van de Overeenkomst onverbindend blijkt te zijn, blijven de overige bepalingen van de Overeenkomst tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich jegens elkaar in dat geval de niet verbindende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en, gezien het doel en de strekking van de Overeenkomst, zo min mogelijk afwijkt van de niet verbindende bepaling.

Artikel 16 Kosten

Iedere Partij draagt de eigen kosten die zij maakt ter zake van de op haar rustende taken voor zover dat niet anders is overeengekomen.

Artikel 17 Bijlagen

De volgende bijlagen maken op onlosmakelijke wijze onderdeel uit van de Overeenkomst.

Bijlage 1	Kaart van het Perceel;
Bijlage 2	Keerlus t.b.v. afvalinzameling;
Bijlage 3	Regeling Transformatie impuls;
Bijlage 4	Collegebesluit tijdelijke overgangsmaatregel middeldure huur

Aldus in tweevoud overeengekomen

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Waarnemend directeur Grond & Ontwikkeling
Datum: 12 december 2024

MPO B.V.

5.1, 2, e

Directeur Mul Projectontwikkeling B.V.
Datum: _____

5.1, 2, e